

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Norr om högstadieskolan
Datum för upprättande: 2023-05-15
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Emil Sydvar

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
1.2 Stadens mål.....	3
1.3 Leveransmål.....	4
1.4 Uppdragsgivare	4
1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott.....	4
1.6 Beslut om objektsgodkännande	4
2. Projektets omfattning.....	4
2.1 Förutsättningar.....	4
2.2 Angränsande projekt.....	6
2.3 Genomförande och tidplan.....	6
2.4 Resurser.....	6
2.5 Risker.....	6
2.6 Kalkyl	6

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

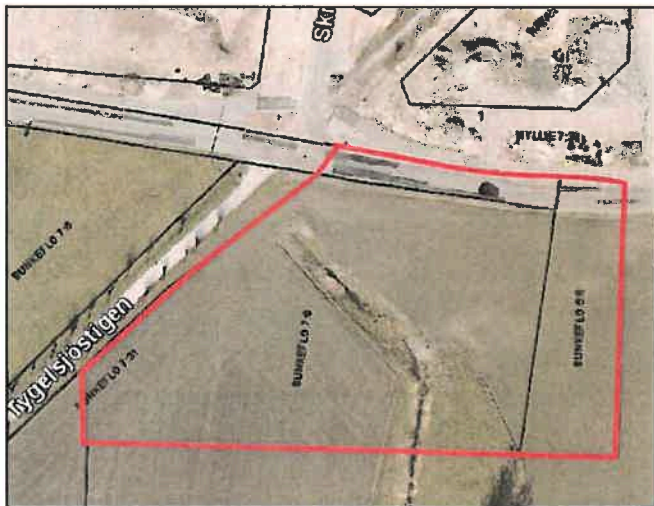
Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för södra Hyllie antogs av Kommunfullmäktige i april 2019 och omfattar det färglagda området i bilden till höger. Aktuellt projektområdet är markerat med gul färg i Figur 1.

Inom färglagt område i figur 1 anger FÖP att följande ska finnas; 700 bostäder, 4 000 arbetsplatser, en förskola, två mobilitetshus och en idrottshall. Området är utpekat som blandad stadsbebyggelse. Malmö International School kommer att anläggas inom området.

I juni 2022 lämnade Fastighets- och gatukontoret in en planansökan för 200 bostäder. Ansökan avsåg ett område som finns markerat i Figur 2 nedan. Området är ca 1 ha och omfattas inte av någon gällande detaljplan. FÖP:en anger att projektområdet ska kunna utgöras av 80 % bostäder och 20 % kommersiella lokaler.



Figur 1. Utdrag ur FÖP där den gula cirkeln är projektområdet



Figur 2. Projektområdet enligt planansökan

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat handläggningen av ansökan där nästa steg är att förbereda detaljplanen inför samråd. Då området som ansökan avsåg inte överensstämmer med det tänkta projektområdet så behöver ansökan kompletteras med ett område som motsvarar Figur 3 på sida 4.

Projektet beräknas ge ca 200 bostäder. En mindre andel lokaler kan medges i projektet.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring ”Exploatering av mark inom kommunen” (jfr med reglementet § 4).

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål avseende att ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor” och att ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”. Grunden för bedömningen är att projektet förväntas bidra med nya bostäder inom storstadspaketets influensområde.

1.3 Leveransmål

Målet är att leverera 200 bostäder och en mindre andel lokaler som kan användas till centrumverksamhet alternativt kontor.

1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Anna Modig, chef för stadsutvecklingsavdelningen

Kategori: Exploatering

1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Information om projektstart kommer att ske i tekniska nämndens arbetsutskott.

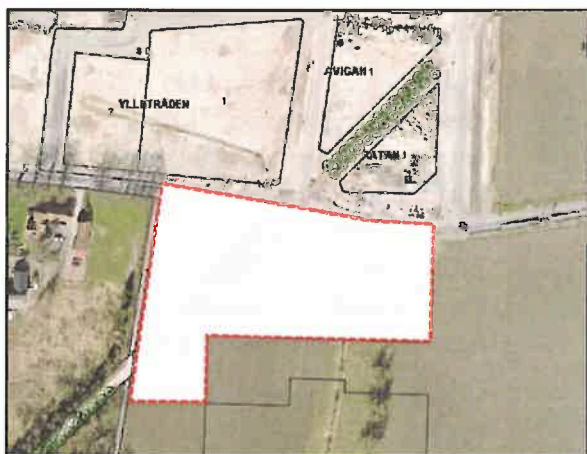
1.6 Beslut om objektsgodkännande

Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under kvartal 2 år 2024 i tekniska nämnden. Beslut kommer sedan även att behöva fattas i kommunstyrelsen, då utgifterna i projektet överstiger 15 mnkr.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Området ligger i södra Hyllie och avgränsas av Almviksvägen i norr och blivande Rätans gata i söder. Intilliggande detaljplaner är DP5467 del av Hyllie 7:5 m.fl. i norr, DP5592 del av Bunkeflo 6:8 m.fl. i öster och DP5720 del av Bunkeflo 7:6 m.fl. i söder som avser den nya högstadieskolan.



Figur 3. Förslag till projektområdets omfattning



Figur 4. Dikningsföretag i skrafferad blå färg

Projektområdets areal är ca 11 800 m² och omfattar fastigheterna Bunkeflo 6:8, 7:31 och 7:6 som samtliga ägs av Malmö kommun. Projektområdet korsas av Tygelsjöstigen som sträcker sig genom Hyllie från nordöst till sydväst. Inom projektområdet finns ett dike med tillhörande dikningsföretag. Dikningsföretaget är markerad med blå skrafferad färg i Figur 4.

Dikningsföretaget ska omprövas och områden som ska ingå i verksamhetsområde för VA ska plockas bort från dikningsföretaget. Dikningsföretagets utbredning behöver prövas av Länsstyrelsen.

Området kan nås via Almviksvägen i norr. När Rätans gata är färdigställd kommer det vara möjligt att nå området därifrån.

Det pågår ett arbete med att projektera Almviksvägen. Projekteringen omfattar korsningen Almviksvägen/Hyllie boulevard öster om projektområdet. Den nya Almviksvägens bredd kan påverka exploateringsgraden. En första skiss över vägen finns i figur 5 nedan.



Figur 5. Skiss över nya Almviksvägen inkluderat korsningen Hyllie boulevard

Projektområdet kan med fördel användas som testbädd för alternativa boendeformer för att komplettera Hyllies befintliga och planerade upplåtelseformer, med till exempel byggemenskap, byggande arkitekter, kollektivboende eller motsvarande. Detta utreds vidare under projektets gång.

Parkeringsbehovet har beräknats till 110 platser som förutsätter mobilitetsåtgärder på medelnivå. Mobilitetsåtgärder omfattar åtgärder som är ett attraktivt alternativ till bil till exempel bilpool, cykelpool och kollektivtrafikkort. Medelnivå innebär att mobilitetsåtgärder vidtas utöver de grundläggande utformningsprinciperna för cykel- och bilparkering. Planen är att få in parkeringen i Ylletråden 2. Som förutsättning vid beräkningen har man tittat på antalet p-köp som gjorts vid Skrivaregatan.

Marken har tidigare använts som åkermark. I projektet Högstadieskolan gjordes en markundersökning där rapporten anger att marken klassas som KM. Vidare bedömdes i projektet att det inte fanns behov av kompletterande undersökningar.

Det har sen tidigare gjorts en arkeologisk undersökning i projektet Högstadieskolan. Undersökningen gjordes av Sydsvensk Arkeologi och där konstaterade man att den arkeologiska och vetenskapliga potentialen för området var låg. Det arkeologiska bevarandetresset och upplevelsevärde för och av under åkermarken dolda fornlämningar inom planområdet bedömdes som lågt varför inga vidare åtgärder rekommenderades. Länsstyrelsen behöver dock tillfrågas för säkerhets skull.

Nuvarande bedömning är att följande utredningar behöver göras i projektet:

- Arkeologi
- Skyfall och dagvatten
- Markmiljö och geoteknik
- Höjdsättning

2.2 Angränsande projekt

VA Syd ska anlägga en ledning från Almviksvägen i norr till Ekströms väg i söder. Söder om finns projektet för den nya högstadieskolan (7331). Projektet gränsar i norr till *Söder om Klipporna* (7342) och i öster till Hyllievångsparken.

Delar av projektområdet omfattar Almviksvägen som först breddas för att sedan iordningställas.

2.3 Genomförande och tidplan

FGK har ansökt om detaljplan där nästa steg är att detaljplanen ställs ut på samråd. Förprojekteringen startas parallellt som planhandlingarna arbetas fram till samrådet.

Detaljplanen beräknas antas under andra halvan av 2024.

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	Maj 2023
Förprojektering	Vår 2023
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Vår 2024
Antagande av detaljplan	Höst 2024
Projektering	Höst 2024
Entreprenad	Vår 2025
Köpeavtal	Vår 2025
Entreprenad färdigställande	Höst 2027
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Vår 2028
Garantifas	2028 - 2030

2.4 Resurser

Namn	Kompetens/roll
Emil Sydvar	Projektledare
Tomas Ottosson	Ingenjör
Anna Stjärnkvist	Trafikplanerare
Ska äskas	Ombud
Linda Nilsson	Skyfall / dagvatten
Eva Delshammar	Landskapsarkitekt
Ska äskas	Markmiljö

2.5 Risker

Inom projektområdet finns ett dikningsföretag vars utbredning behöver ändras. Det är endast Länsstyrelsen som kan ändra dikningsföretagets utbredning. Att ändra dikningsföretaget är en rättsprocess som kan dra ut på tiden och medföra att tidsplanen fördröjs.

2.6 Kalkyl

Utgifterna i projektet bedöms till -17 mnkr och inkomsterna till 110 mnkr, vilket ger ett positivt projektnetto om 93 mnkr.

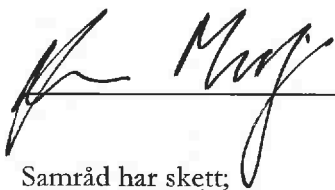
Utgifterna i projektet utgörs av allmän platsmark och Almviksvägens breddning, samt kvartersmark där tomtmark ska iordningställas för att kunna säljas.

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 110 mnkr och avser marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen. Detta utgörs av ett ca 7 400 m² stort område med ett exploateringsstal på 3,0, vilket ger 22 000 m² BTA för bostäder och mindre andel lokaler.

Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisläge mars år 2023.


Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	110 000
Summa inkomster	110 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-5 500
Byggprojektledning	-500
Projektering	-500
Oförutsett	-1 000
Kvartersmark	
Markarbeten	-1 000
Fastighetsbildning	-300
Gemensamma utgifter	
Plankostnader	-2 500
Grovtterrassering	-1 000
Arkeologi	-1 000
Sanering under MKM	-1 000
Intern tid	-1 000
Utredningar	-500
Oförutsett	-1 200
Summa utgifter	-17 000
Projektnetto	93 000

Underskrift avdelningschef, datum
2023-06-27




Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum



Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum



2023-06-30

Underskrift avdelningschef, datum
